

La política de “Liberalización del Mercado de Suelo”

Una visión crítica

Josep Roca Cladera

Barcelona, 17 de diciembre de 2007

La paradoja de Nel-lo



La liberalización del Suelo

El diagnóstico del Tribunal de Defensa de la Competencia (1992):

“El problema en España es que, en vez de fijar unas reglas generales de defensa de los intereses públicos, la autoridad urbanística va decidiendo todo hasta el extremo de poder determinar con el máximo detalle el uso de cada espacio.

Al impedir a los propietarios decidir el uso del espacio, se segmenta el mercado de suelo, de tal forma que los distintos usos no compiten por la utilización del suelo. Esta falta de competencia entre usos alternativos genera una mala asignación de recursos y da lugar a la **aparición de rentas monopólicas**”.

La liberalización del Suelo

Arias Salgado, ministro de Fomento, en Pleno del Congreso, 30 de octubre 1997:

“Señorías, el proyecto de ley que tengo el honor de presentar a la Cámara responde, en concreto, a la necesidad de hacer frente al grave problema de la carestía de la vivienda, en cuyo origen está la carestía del suelo. (...) Es una ley de gran importancia porque incide sobre dos aspectos fundamentales para los ciudadanos: de un lado, sobre las mayores posibilidades de acceso a la vivienda, y, de otro, sobre la competitividad de nuestra economía y de las empresas, en la medida en que el suelo es un elemento primordial de los costes a los que hace frente cualquier actividad económica.”

Objetivo: Aumentar la oferta de suelo disponible

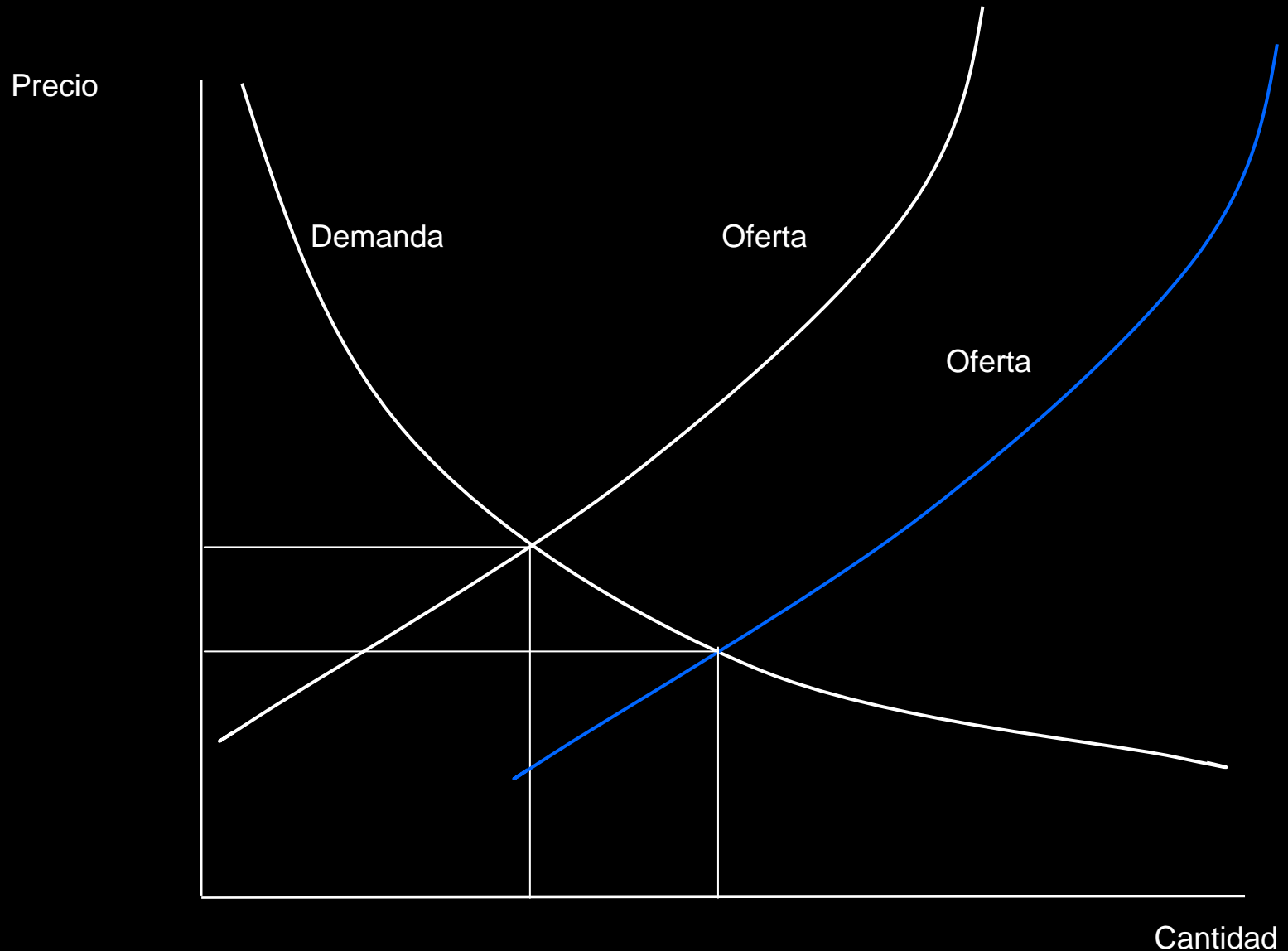
En consecuencia, la Ley del Suelo de 1998 marca como objetivo central de la política urbanística:

"(...) facilitar el **aumento de la oferta de suelo**, a cuyos efectos considera susceptible de ser urbanizado todo el suelo que todavía no ha sido incorporado al proceso urbano, en el que no concurren razones objetivas determinantes de su preservación (...). Hay que tener presente, asimismo, que la reforma del mercado del suelo en el sentido de una mayor liberalización que incremente su oferta forma parte de la necesaria reforma estructural de la economía española"

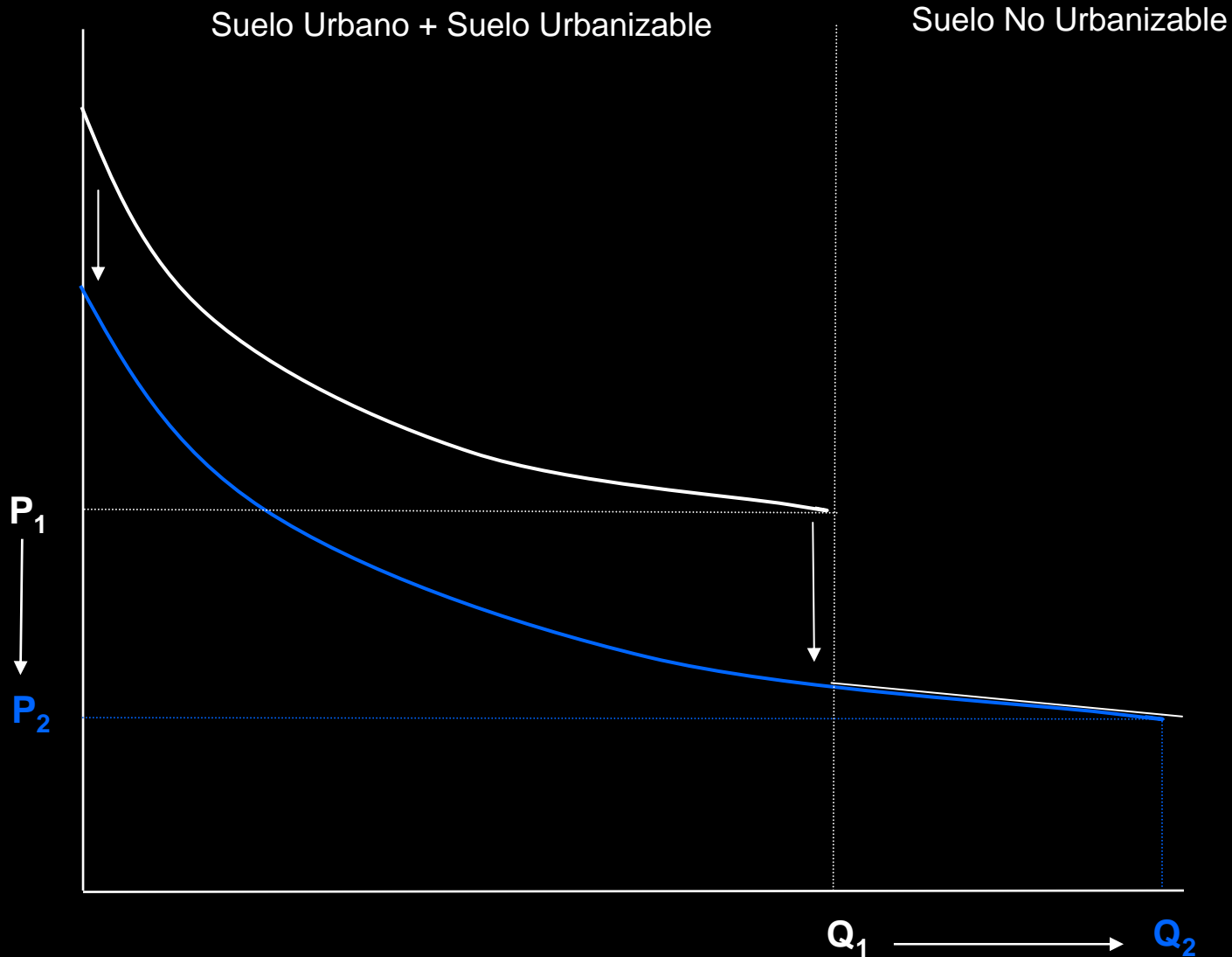
La “mano invisible”



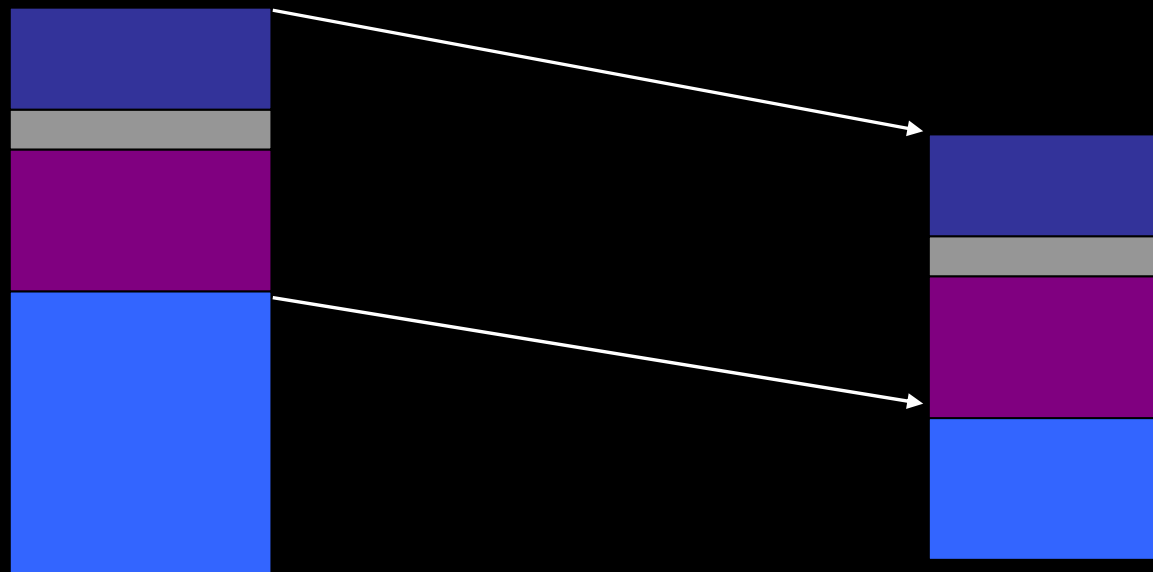
SI SE INCREMENTA LA OFERTA DE SUELO DEBERÍA BAJAR SU PRECIO



LA CONDICIÓN DE “NO FRONTERA” Y SU EFECTO EN EL PRECIO DEL SUELO



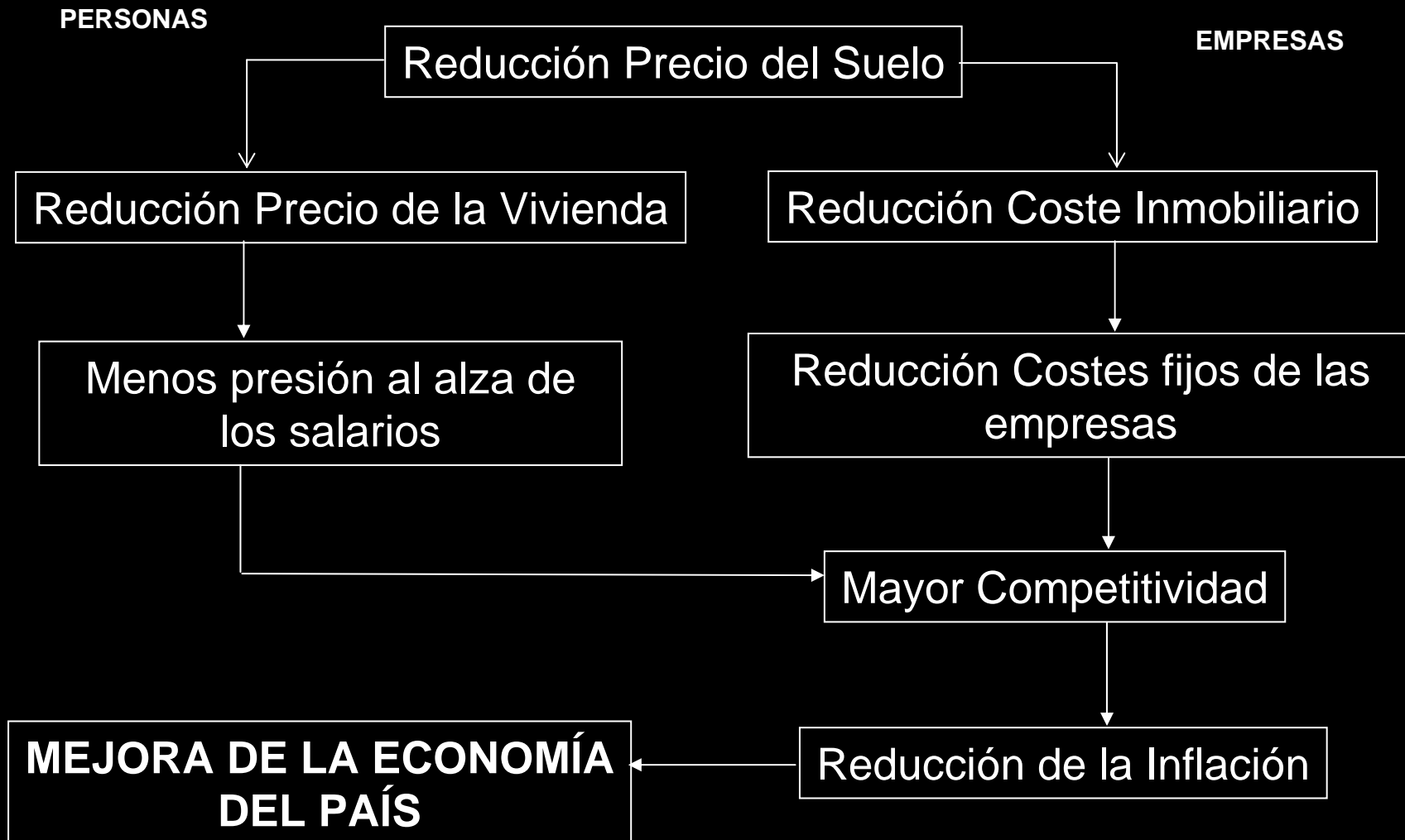
Resultado previsto: abaratamiento del precio del suelo



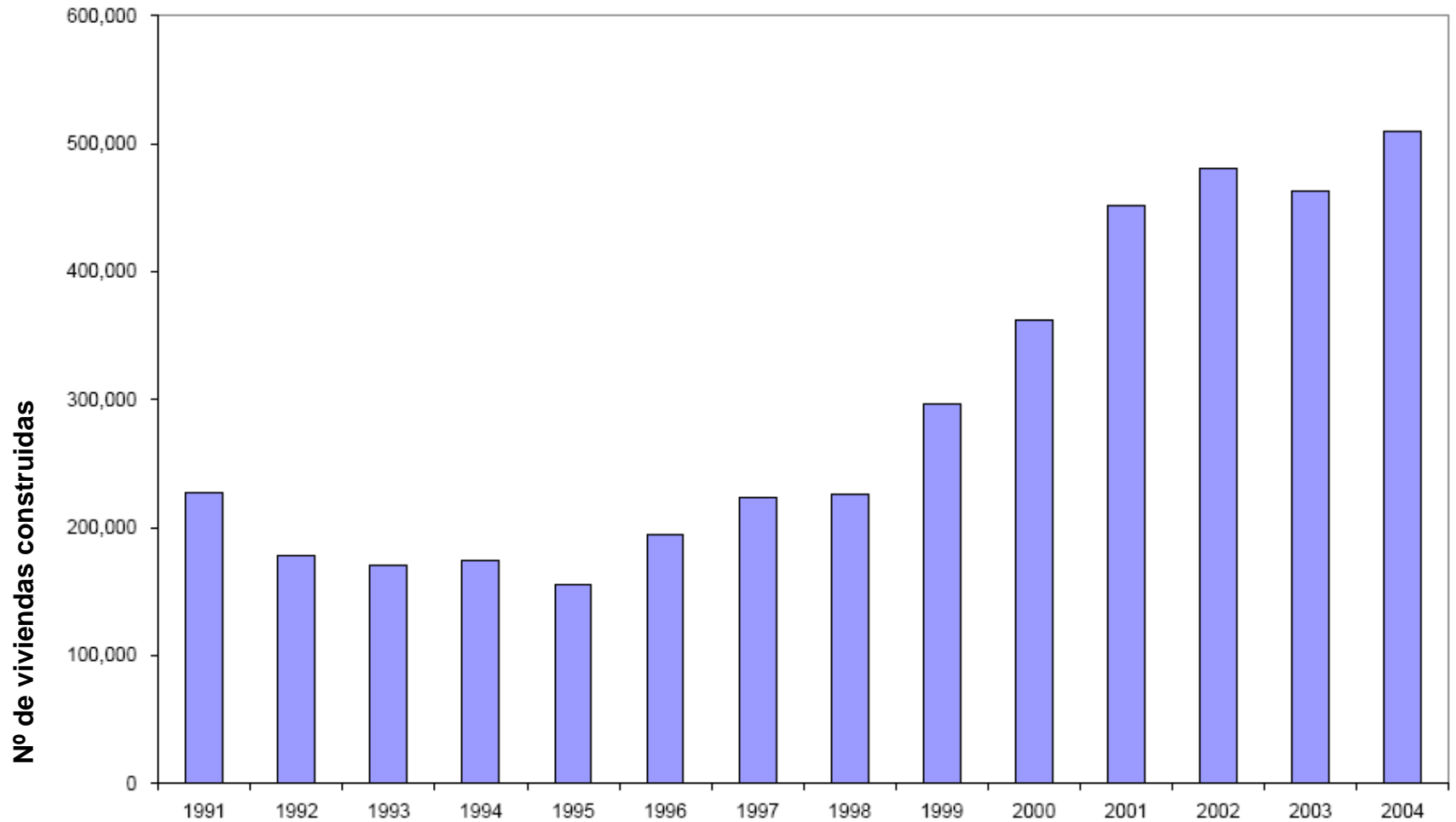
■ Precio Suelo ■ Coste Construcción
■ Gastos Promoción ■ Beneficio Promoción

■ Precio Suelo ■ Coste Construcción
■ Gastos Promoción ■ Beneficio Promoción

LA REDUCCIÓN DEL PRECIO DEL SUELO TIENE COMO RESULTADO LA MEJORA DE LA COMPETITIVIDAD ECONÓMICA



Más viviendas que nunca



Los resultados: España encabeza el ranking europeo relativo a la construcción de viviendas

3.8 Dwellings completed by type of building, 1980-2003

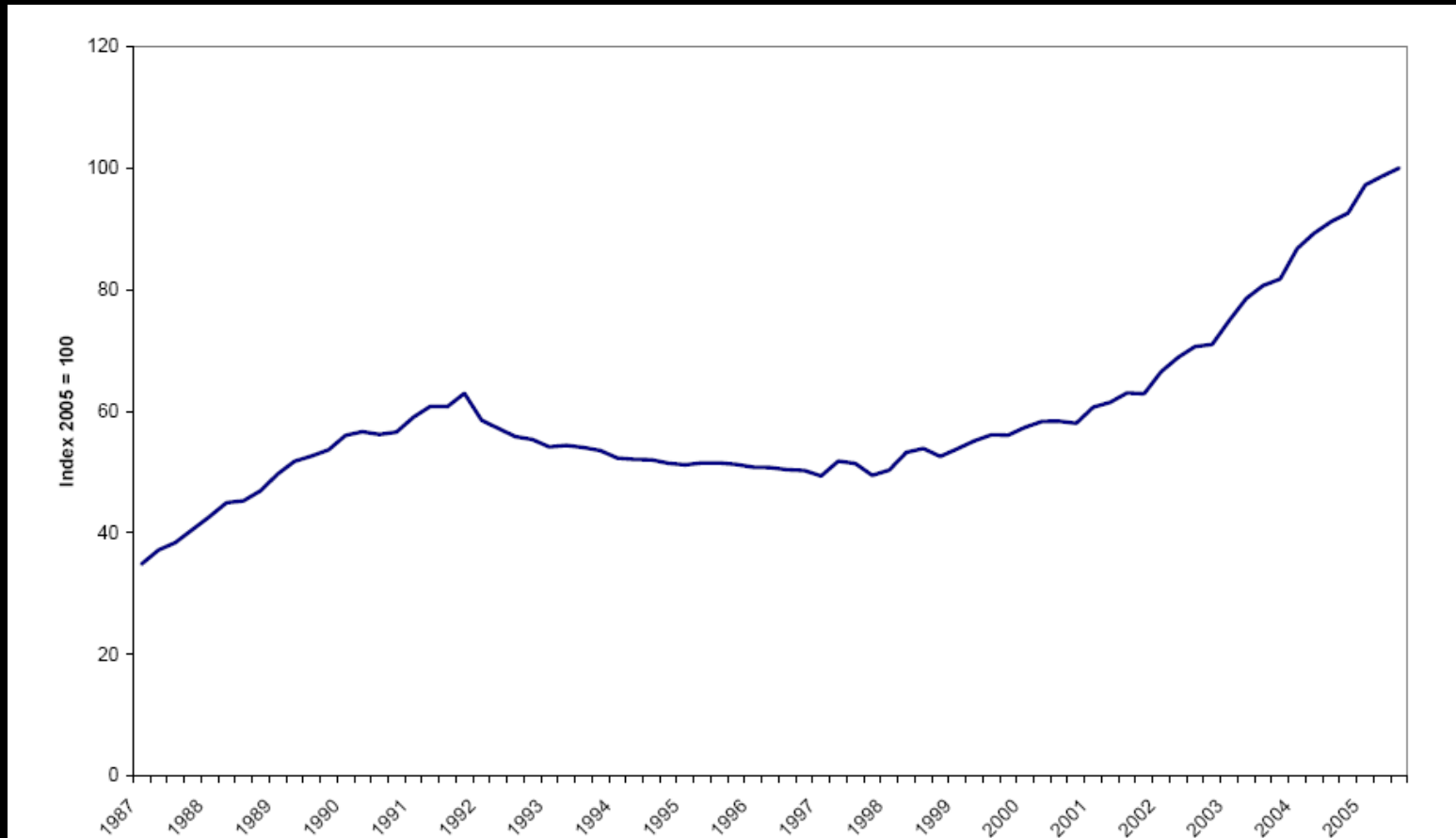
	1980			1985			1990			1995			2000			2003		
	T *1000	M %	O %	T *1000	M %	O %	T *1000	M %	O %	T *1000	M %	O %	T *1000	M %	O %	T *1000	M %	O %
Austria	78.5 ⁴	50	50	41.2	51	49	41.8	44	56	53.4	59	41	53.8	na	na	41.9 ¹	52 ¹	48 ^{1/2}
Belgium	48.6	30	70	30.3	15	85	43.1	30	70	41.6	37	63	38.9	41	59	40.7	50	50
Cyprus	9.0	na	na	7.5	na	na	8.1	na	na	6.9	na	na	5.1	na	na	6.1 ¹	na	na
Czech Republic ²	80.7	na	na	66.7	na	na	44.6	na	na	12.7	42	58	25.2	47	53	27.1	49	51
Denmark	30.3	26	74	22.8	26	72	27.2	42	58	13.5	57	43	16.3	43	57	23.8	42	58
Estonia	14.4	na	na	13.5	na	na	7.6	96	4	1.1	47	53	0.7	48	52	2.4	66	34
Finland	49.6	63	37	50.3	64	36	65.4	63	37	25.0	68	32	32.7	67	33	28.1	62	38
France	378.3	34	66	343.6 ¹	35 ¹	65 ¹	336.0	47	53	404.0	49	51	311.1 ²	36	64	334.0 ¹	38 ¹	62 ¹
Germany ⁶	500.8	56	44	427.8	71	29	319.0	58	42	602.8	74	26	423.0	52	48	268.1	45	55
Greece ²	136.0	na	na	88.5	na	na	120.2	na	na	70.9	60 ¹	40 ¹	89.4	65	35	128.3 ¹	66 ¹	34 ¹
Hungary	89.1	62	38	72.5	53	47	43.8	38	62	24.7	30	70	21.6	36	64	na	na	na
Ireland	27.8	na	na	23.9	na	na	19.5	na	na	30.6	20	80	49.8	18	82	68.8	22	78
Italy	287.0	na	na	200.8	na	na	176.4	na	na	187.0	na	na	177.6	55	45	na	na	na
Latvia	na	90	10	na	88	12	13.3	85	15	1.8	21	79	0.9	5	95	0.8	1	99
Lithuania ⁸	28.3	na	na	28.8	83	17	22.1	90	10	5.6	61	39	4.5	57	43	4.6	55	45
Luxembourg	2.0	33	67	1.3	34	66	2.5	44	56	2.7	59	41	1.7	46	54	1.6 ¹	46 ¹	54 ¹
Malta	5.0	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na
Netherlands	113.8	21	79	101.1	31	69	101.4	25	75	99.0	26	74	74.8	25	75	59.6	28	72
Poland ²	217.1	na	na	189.6	na	na	134.2	na	na	67.1	na	na	87.8	66	34	162.7	35	65
Portugal ⁶	41.0	na	na	38.4	na	na	65.8	na	na	72.2	na	na	110.9	na	na	82.3	63	37
Slovak Republic	48.2	74	26	37.8	70	30	24.7	58	42	6.2	50	50	12.9	26	74	14.0	46	54
Slovenia ²	13.6	34	66	11.3	35	65	8.1	56	44	6.1	48	52	6.8	52	48	7.3 ¹	60 ¹	40 ¹
Spain	262.9	na	na	191.4	na	na	281.0	71	29	282.5	70	30	454.7	69	31	458.7	71	29
Sweden ²	51.4	31	69	32.9	52	48	58.0	58	42	14.2	71	29	15.9	57	43	23.7	59	41
United Kingdom	252.1	na	na	224.0	na	na	205.1	na	na	199.7 ²	na	na	178.1 ²	na	na	189.9 ²	na	na

... y también per cápita (después de Irlanda)

3.9 Dwellings completed per 1 000 inhabitants, 1980-2003

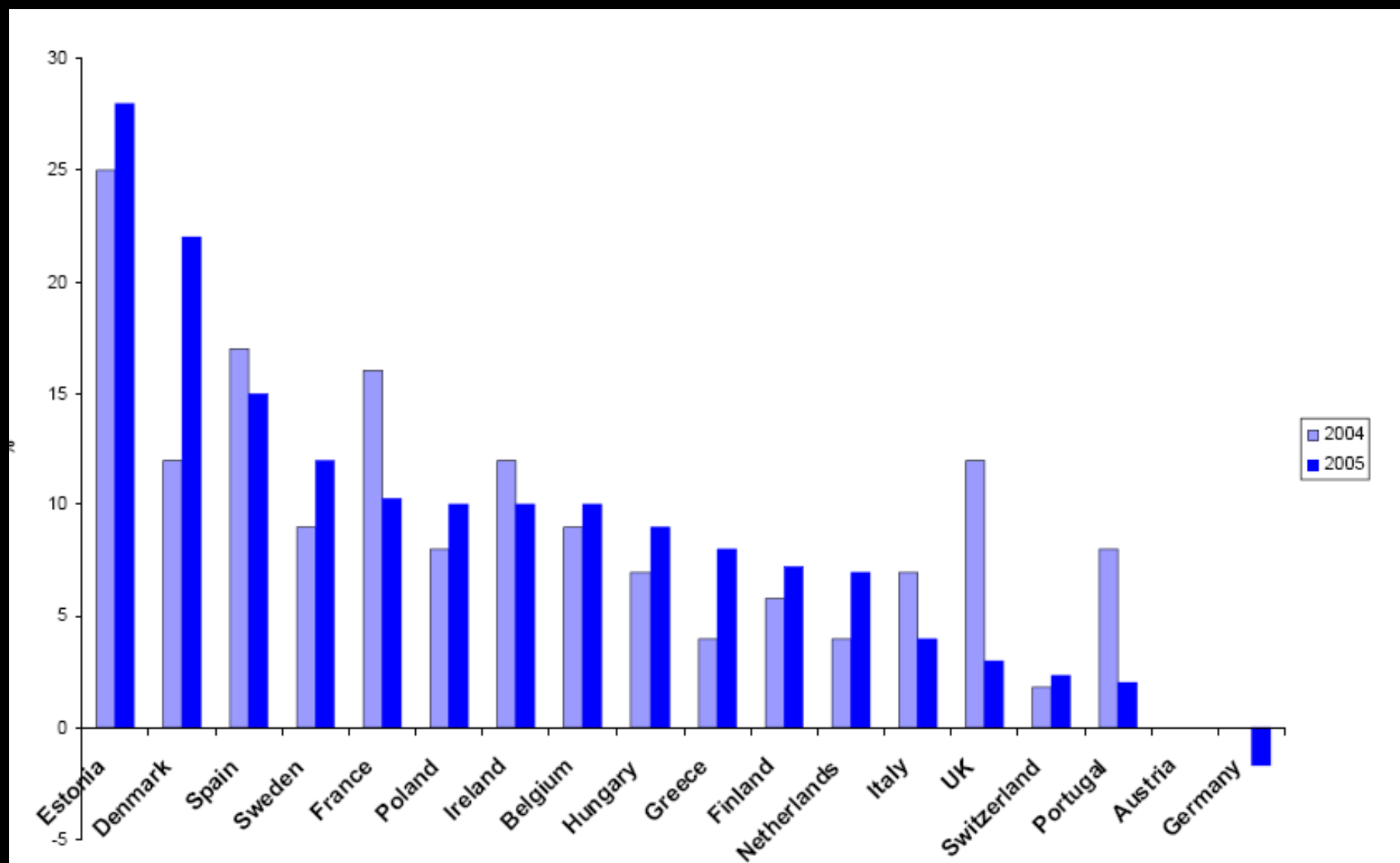
	1980	1985	1990	1995	2000	2003
Austria	6.8 ¹¹	5.4	4.7	6.6	6.6	5.2 ²⁰
Belgium	4.9	3.1	4.3	4.1	3.8	3.9
Cyprus	17.6	13.9	14.0	10.6	7.3	8.6 ²⁰
Czech Republic	7.9	na	4.4	1.3	2.5	2.7
Denmark	5.9	4.4	5.3	2.6	2.9	4.4
Estonia	9.8	na	4.8	0.8	0.5	1.8
Finland	10.4	10.3	13.1	4.9	6.3	5.4
France	7.0	5.3	5.9	7.0	6.4	5.6 ²⁰
Germany	6.4	5.5	4.0	7.4	5.1	3.6 ²⁰
Greece	14.1	8.9	11.9	6.8	8.5	na
Hungary	8.3	6.8	4.2	2.4	2.2	na
Ireland	8.2	6.7	5.6	8.5	13.2	17.4
Italy	5.1	3.5	3.1	3.5	3.6	na
Latvia	na	na	5.0	0.7	0.6 ⁴⁰	0.3
Lithuania	8.3	na	5.9	1.5	1.3	1.3
Luxembourg	5.5	3.6	6.7	6.6	3.8	3.6
Malta	15.5	na	na	na	na	na
Netherlands	8.1	7.0	6.8	6.4	4.7	3.7
Poland	6.1	5.1	3.5	1.7	2.3	4.3
Portugal	4.2	3.8	6.6	7.2	10.8	7.9
Slovak Republic	na	na	3.9 ³¹	1.1	2.4	2.6
Slovenia	7.2	na	3.9	2.9	3.2	3.7 ²⁰
Spain	7.1	5.0	7.2	7.2	11.4	11.3
Sweden	6.2	3.9	6.8	1.4	1.7	2.7
United Kingdom	4.5	4.0	3.6	3.4	3.1	3.2

Y, en cambio, los precios ha subido

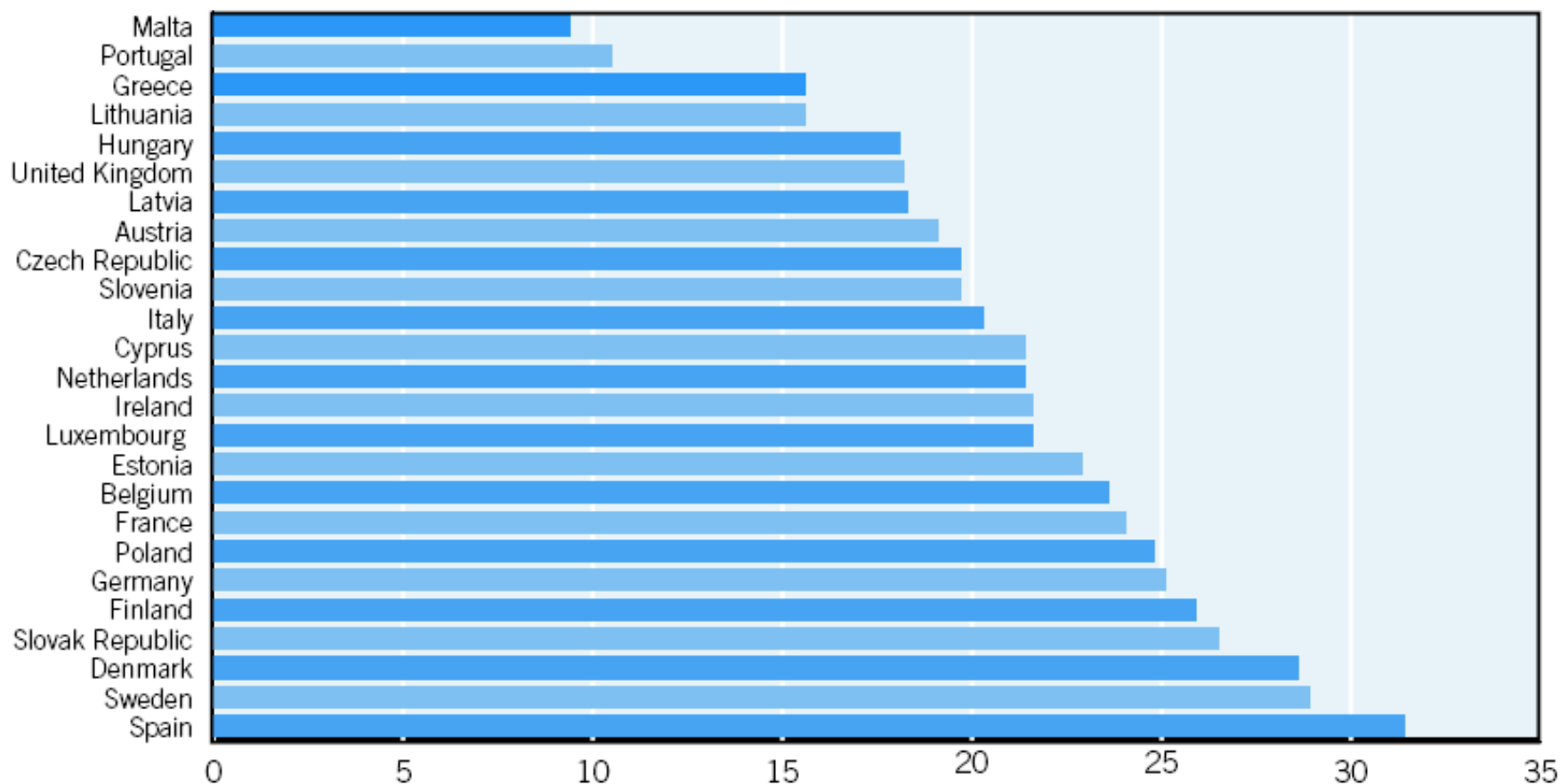


The Spanish boom now surpasses that of other EU countries, such as France, Ireland and the UK, and may be setting a world record.

RICS European Housing Review 2005



4.2F Housing consumption (% of total household consumption) 2003



¿Ha determinado, la política de liberalización del suelo, el encarecimiento de los precios residenciales?

La coyuntura económica es el principal determinante

Resumen del modelo

Modelo	R	R cuadrado	R cuadrado corregida	Error típ. de la estimación
1	,930 ^a	,865	,865	26,22197
2	,936 ^b	,876	,876	25,16205
3	,940 ^c	,883	,883	24,45078
4	,941 ^d	,886	,886	24,16999
5	,941 ^e	,886	,886	24,13413
6	,942 ^f	,887	,886	24,10558

a. Variables predictoras: (Constante), PIB95Base100

b. Variables predictoras: (Constante), PIB95Base100, Tasa_Actividad

c. Variables predictoras: (Constante), PIB95Base100, Tasa_Actividad, LibresBase100

d. Variables predictoras: (Constante), PIB95Base100, Tasa_Actividad, LibresBase100, VPOBase100

e. Variables predictoras: (Constante), PIB95Base100, Tasa_Actividad, LibresBase100, VPOBase100, ConsumSol

f. Variables predictoras: (Constante), PIB95Base100, Tasa_Actividad, LibresBase100, VPOBase100, ConsumSol, Tasa_Ocupacion

Coeficientes^a

Modelo		Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados	t	Sig.
		B	Error típ.	Beta		
1	(Constante)	-90,646	2,153		-42,095	,000
	PIB95Base100	1,676	,013	,930	124,217	,000
2	(Constante)	-161,470	5,336		-30,262	,000
	PIB95Base100	1,560	,015	,866	102,241	,000
	Tasa_Actividad	169,768	11,792	,122	14,397	,000
3	(Constante)	-152,436	5,240		-29,092	,000
	PIB95Base100	1,473	,016	,818	89,316	,000
	Tasa_Actividad	162,668	11,474	,117	14,177	,000
4	LibresBase100	,032	,003	,098	11,937	,000
	(Constante)	-149,948	5,190		-28,891	,000
	PIB95Base100	1,479	,016	,821	90,596	,000
	Tasa_Actividad	161,596	11,343	,116	14,246	,000
	LibresBase100	,030	,003	,093	11,444	,000
5	VPOBase100	-,014	,002	-,052	-7,549	,000
	(Constante)	-165,535	7,534		-21,971	,000
	PIB95Base100	1,445	,020	,802	71,454	,000
	Tasa_Actividad	158,882	11,366	,114	13,979	,000
	LibresBase100	,031	,003	,094	11,600	,000
	VPOBase100	-,014	,002	-,054	-7,824	,000
6	ConsumSol	,200	,070	,028	2,850	,004
	(Constante)	-159,238	7,910		-20,130	,000
	PIB95Base100	1,425	,022	,791	66,177	,000
	Tasa_Actividad	118,928	19,184	,085	6,199	,000
	LibresBase100	,031	,003	,096	11,814	,000
	VPOBase100	-,015	,002	-,056	-8,073	,000
	ConsumSol	,185	,070	,026	2,639	,008
	Tasa_Ocupacion	42,397	16,410	,040	2,584	,010

a. Variable dependiente: PrecioBase100

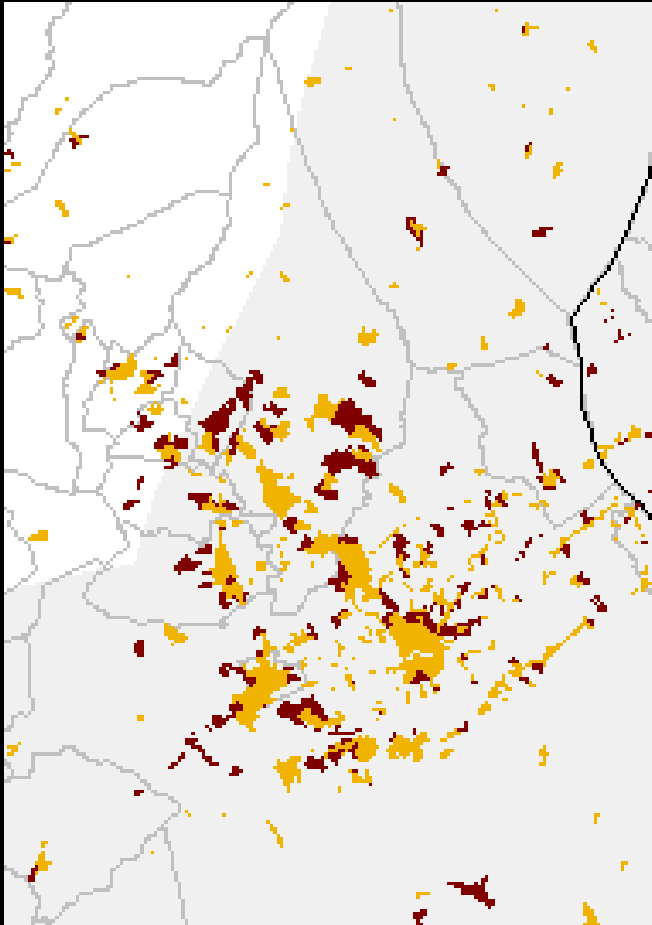
La política de liberalización no es la causa sino el efecto, en el campo de la ideología, del boom inmobiliario

Y, como tal efecto, la liberalización del suelo no ha servido sino para agravar las patologías de un modelo de crecimiento basado en los siguientes procesos:

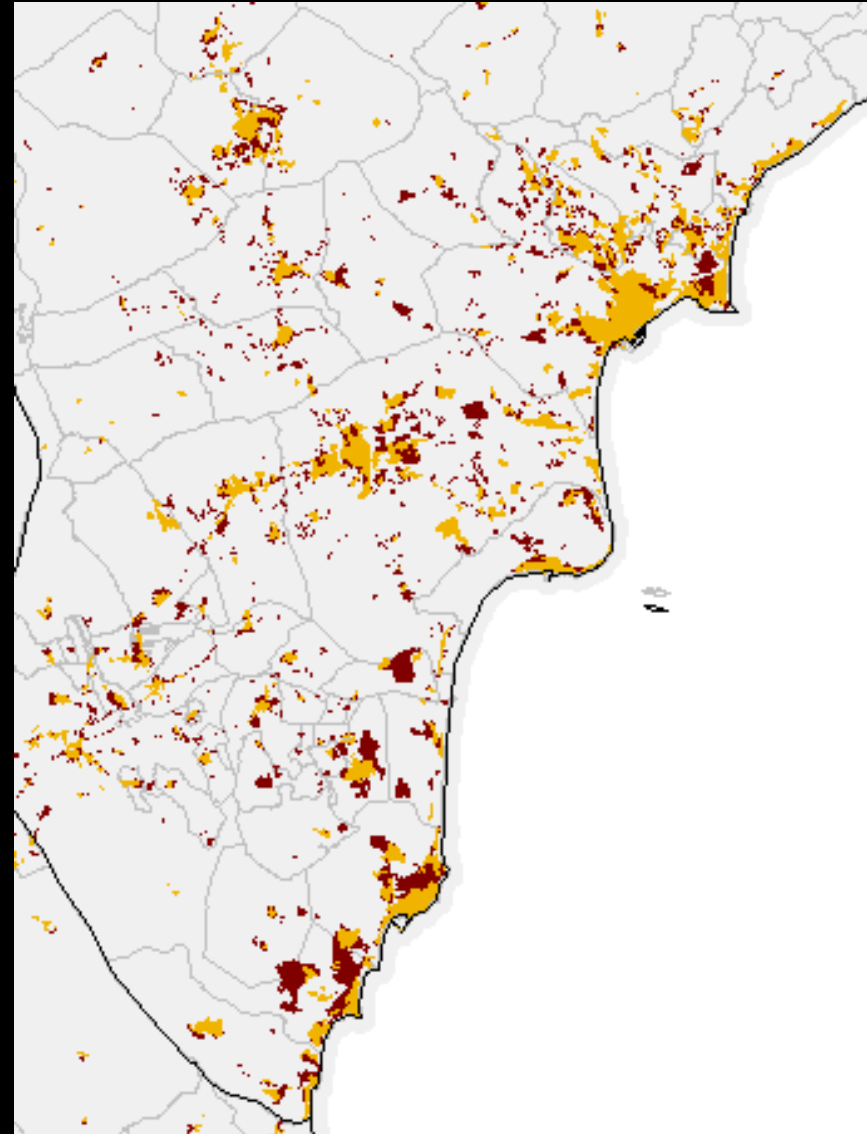
- 1. Encarecimiento del precio de la vivienda**
- 2. Consumo masivo del suelo**
- 3. Generalización de una forma dispersa de urbanización, y**
- 4. La ampliación del fenómeno de la corrupción**

Boom inmobiliario que ha llevado al incremento exponencial del consumo de suelo

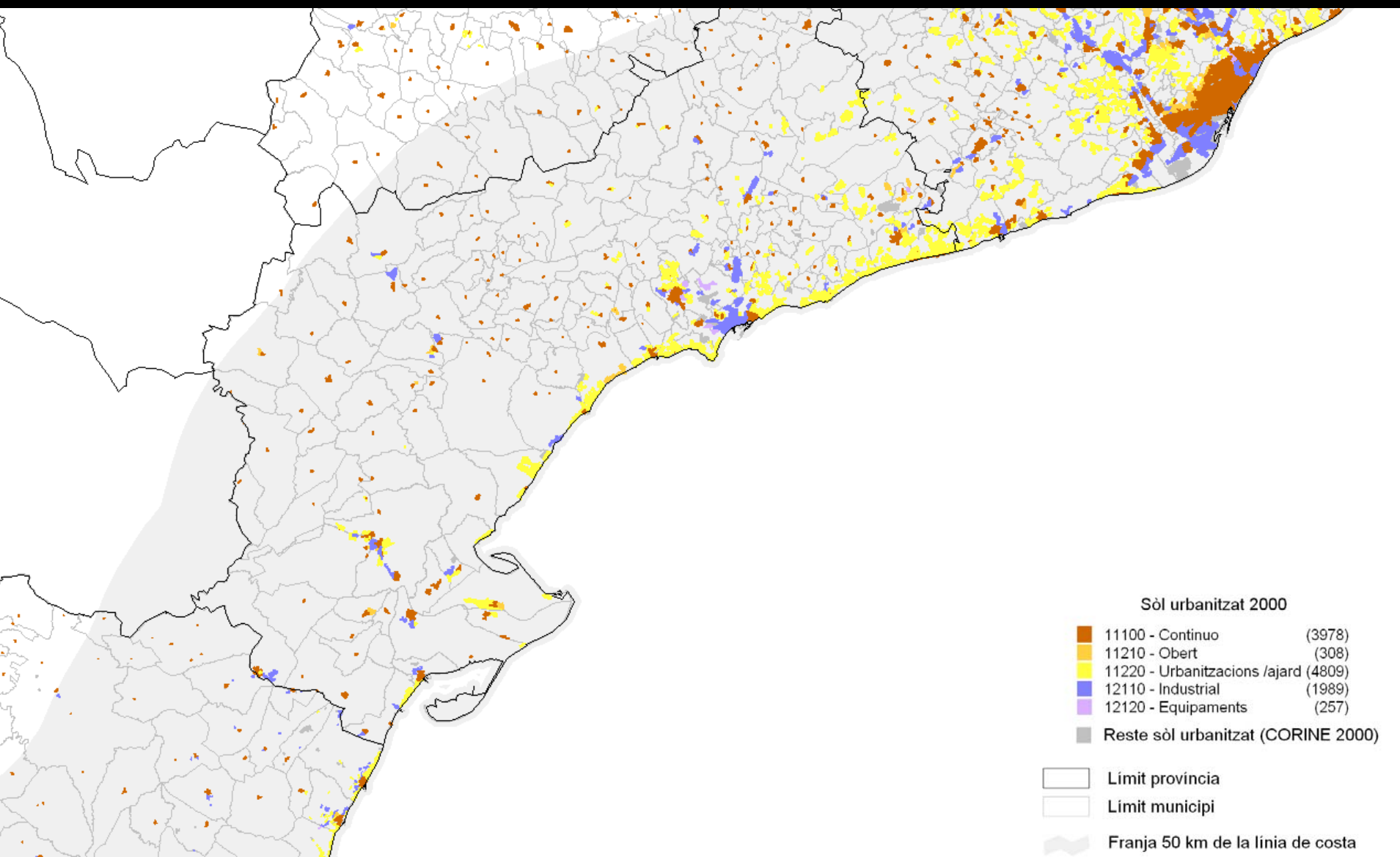
Murcia



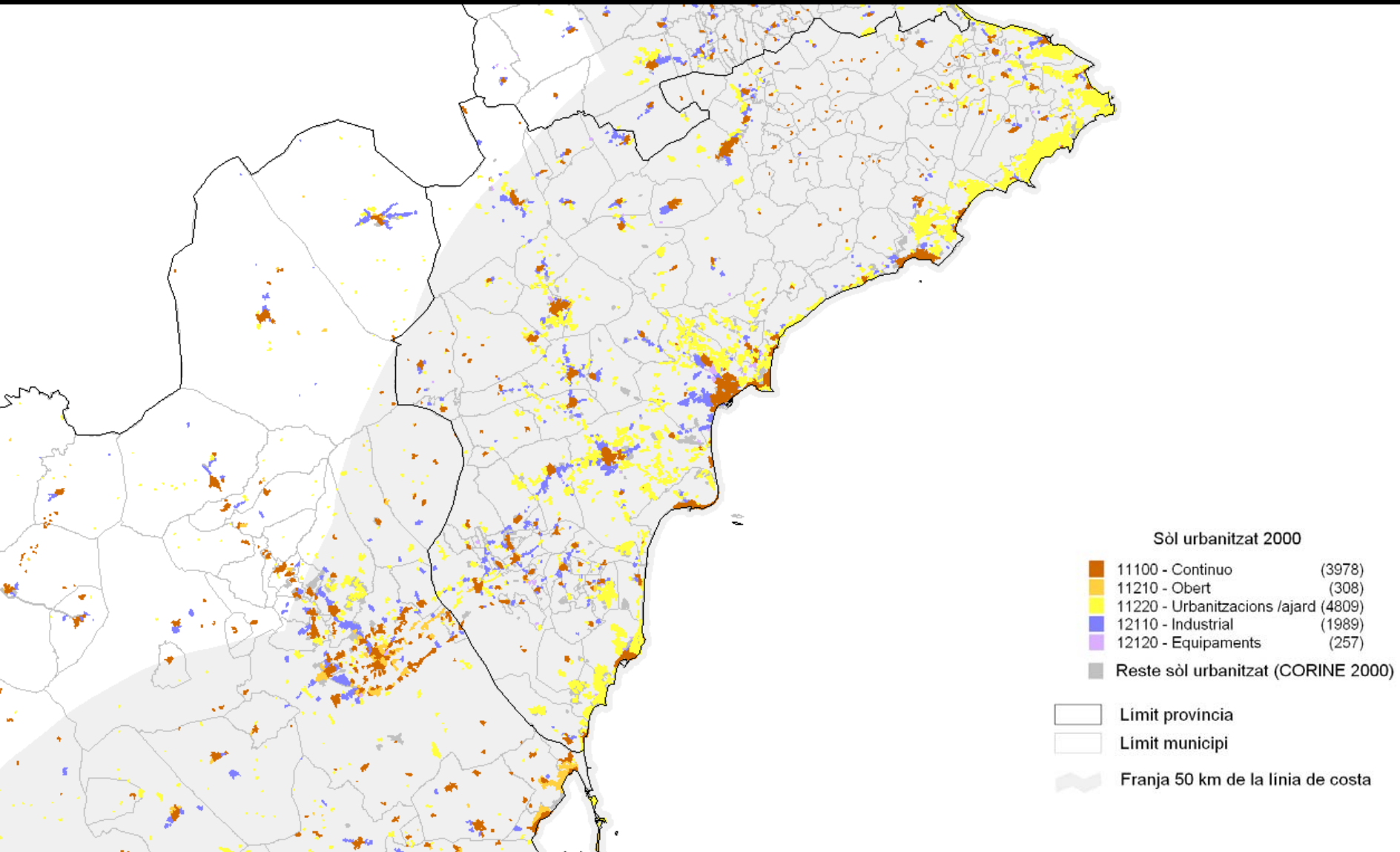
Alicante



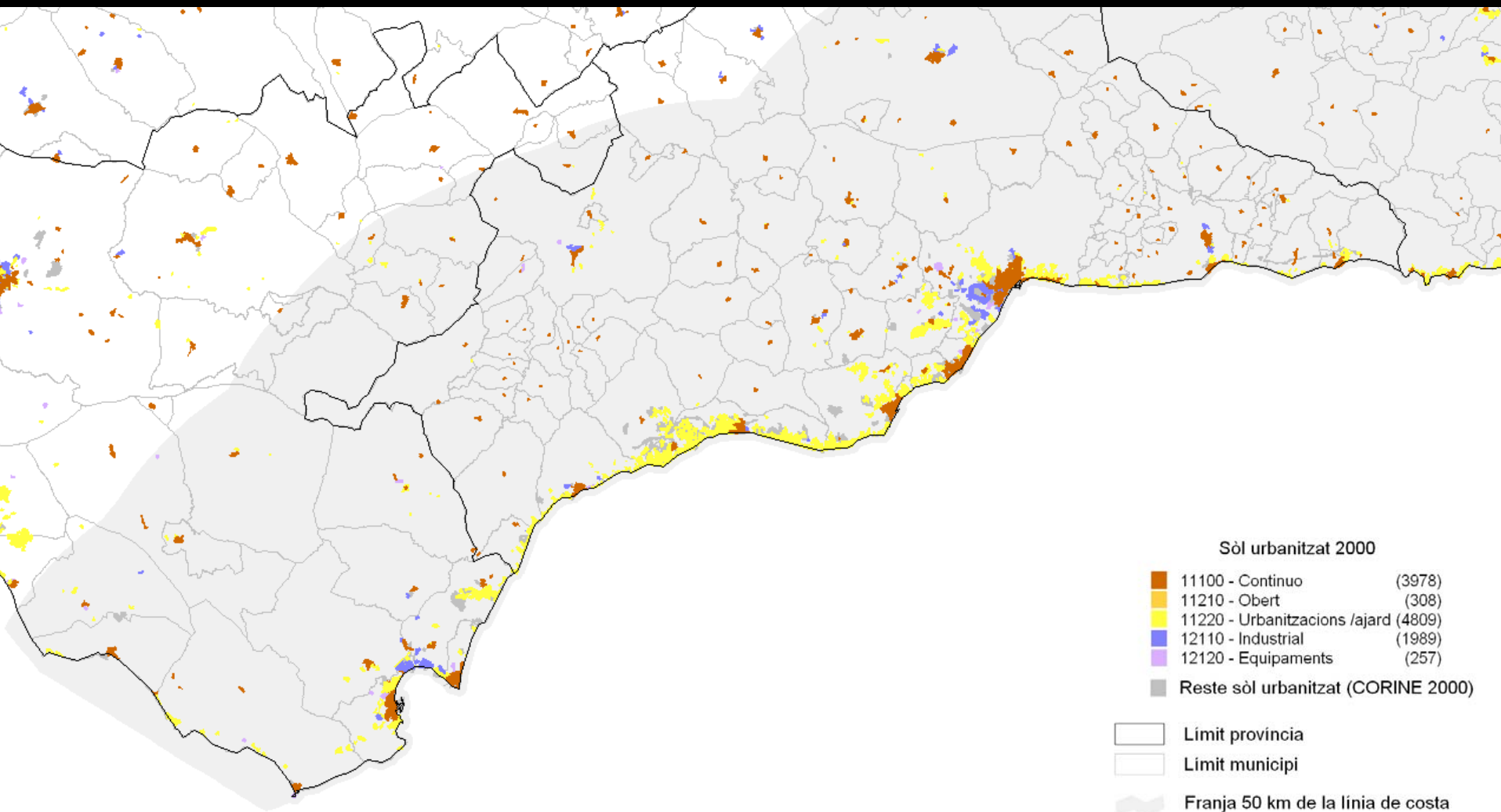
Una urbanización cada vez más dispersa



... especialmente en la costa alicantina,



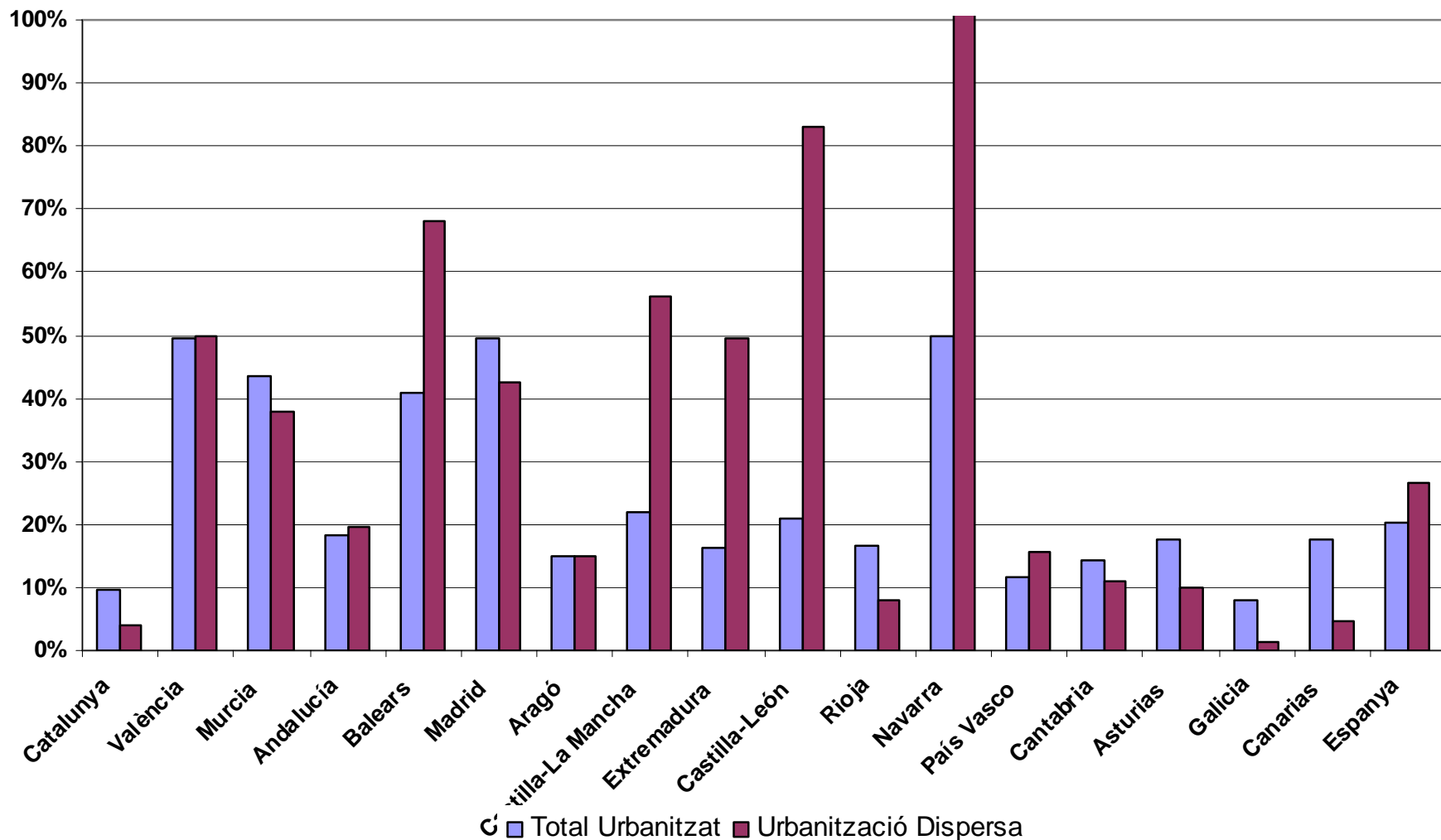
... y malagueña



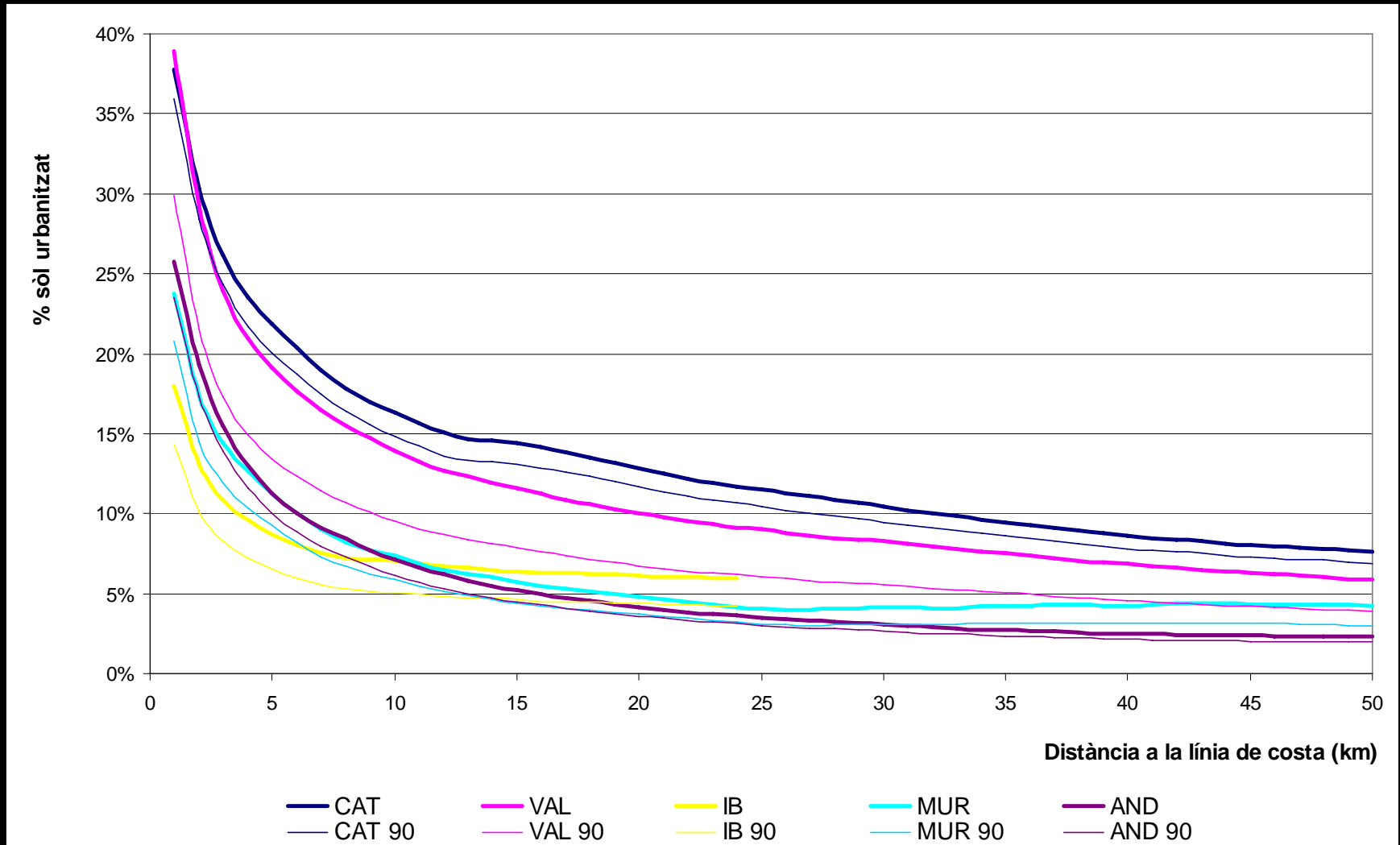
Entre 1990 y 2000 se han urbanizado en España más de 3.000 km²

		SupTotal (INE) (km ²)	CORINE 2000		CORINE 1990		SolUrbanitzat	Dispers
CCAA			SolUrbanitzat (m ²)	Dispers (m ²)	SolUrbanitzat (m ²)	Dispers (m ²)		
CAT	Catalunya	32.113	1.385.884.162	646.973.221	1.264.125.164	622.514.694	9,63%	3,93%
VAL	València	23.254	1.029.417.019	432.165.551	689.034.243	288.692.338	49,40%	49,70%
MUR	Murcia	11.313	290.650.587	84.371.758	202.376.092	61.161.966	43,62%	37,95%
AND	Andalucía	87.598	1.365.102.897	377.057.272	1.153.991.469	315.686.623	18,29%	19,44%
BAL	Balears	4.992	298.029.688	168.646.488	211.588.909	100.396.520	40,85%	67,98%
MAD	Madrid	8.028	868.604.332	438.928.333	580.653.786	307.954.325	49,59%	42,53%
ARA	Aragó	47.720	329.140.786	70.281.677	286.715.274	61.166.832	14,80%	14,90%
CMA	Castilla-La Mancha	79.462	615.891.121	192.162.830	505.587.425	123.054.947	21,82%	56,16%
EXT	Extremadura	41.635	254.359.235	49.451.580	219.049.546	33.087.258	16,12%	49,46%
CLE	Castilla-León	94.225	938.816.822	192.278.049	777.292.815	105.062.359	20,78%	83,01%
RIO	Rioja	5.045	57.567.480	4.121.186	49.397.305	3.814.067	16,54%	8,05%
NAV	Navarra	10.390	98.035.820	15.885.973	65.437.403	6.169.693	49,82%	157,48%
PBA	País Vasco	7.235	221.965.675	41.842.003	198.775.258	36.218.309	11,67%	15,53%
CNT	Cantabria	5.321	124.559.905	78.752.630	109.011.098	70.897.414	14,26%	11,08%
AST	Asturias	10.604	156.210.810	45.572.137	132.907.336	41.462.922	17,53%	9,91%
GAL	Galicia	29.574	403.185.362	278.123.527	373.828.557	274.500.325	7,85%	1,32%
CNR	Canarias	7.447	316.265.491	66.403.824	268.777.235	63.378.324	17,67%	4,77%
TOT	Espanya	505.956	18.503.287.939	3.183.018.041	15.370.715.352	2.515.218.914	20,38%	26,55%

Valencia, Madrid, Balears, Navarra y Murcia a la cabecera



850 km² en la Costa Mediterrànea



Un ejemplo: la Manga del Mar Menor



Otro ejemplo: Torrevieja



Torre Vieja: hacia un urbanismo disperso



Otro más: Santa Pola

0 Km/h



La corrupción: otro resultado del boom inmobiliario



"Mis ídolos son Jesús, Franco y el Che Guevara."

Un modelo de urbanización que ocupa el suelo protegido



Un modelo de urbanización basado en la explotación del suelo

Marina d'Or:

- 48.700 viviendas (130.000 habitantes)
 - 3 campos de golf,
 - 6 hoteles con más de 7.000 plazas
 - Un centro de ocio con más de una veintena de locales de restauración, cafetería y comercio
 - Un centro comercial, un parque acuático y otro temático
- Todo ello en un municipio de 7.000 habitantes



Condado de Alhama:

- **130.000 habitantes**
- **Se compone de un conjunto de resorts independientes con sus respectivos Town Centres y un gran Town Centre central y público denominado "Oasis" construido sobre un gran lago, con canales interiores**
- **El conjunto residencial contará con un Hotel de 5 estrellas, un Hospital Internacional Polaris World y un Colegio Bilingüe King's College y 800.000 m2 de zonas verdes**
- **Tres campos de golf**



Manhattan de Cullera:

- 33 torres de 25 alturas
- 4.800 viviendas
- 1 hotel de 40 plantas
- 1 puerto deportivo
- 20.000 habitantes en un municipio con 23.000 habitantes
- Informe desfavorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar (CHJ), no existen los suficientes recursos hídricos en los pozos municipales para abastecer a la población
- Informe desfavorable de la Demarcación de Carreteras del Estado, (por no tener los accesos adecuados)

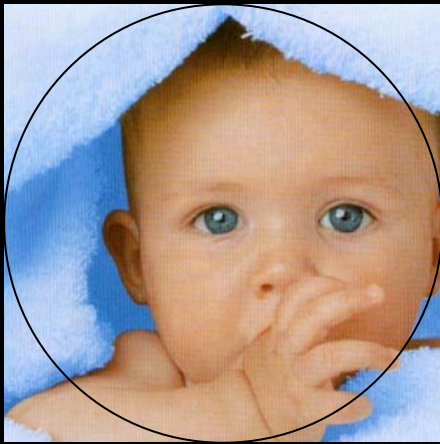


Es preciso corregir esa política de liberalización

- 1. Una nueva regulación del suelo, que tienda a eliminar un sistema atributivo de rentas y reconozca que el suelo es un activo escaso que debe ser protegido**
- 2. Un nuevo modelo de planeamiento, que elimine la noción atributiva de aprovechamiento “ex ante” y permita el desarrollo urbano por medio de la concertación de los intereses públicos y privados**
- 3. La conversión del derecho a la vivienda como un auténtico derecho fundamental, más allá de la lógica del mercado inmobiliario**

¿Qué será mi bebé?





¿Una arquitecta de prestigio?



Zaha Hadid

¿Un futbolista de élite?



¿Un futbolista de élite?



¿O un trotamundos?



¿Un campo de cereal?



O ...



¿un campo de casas?

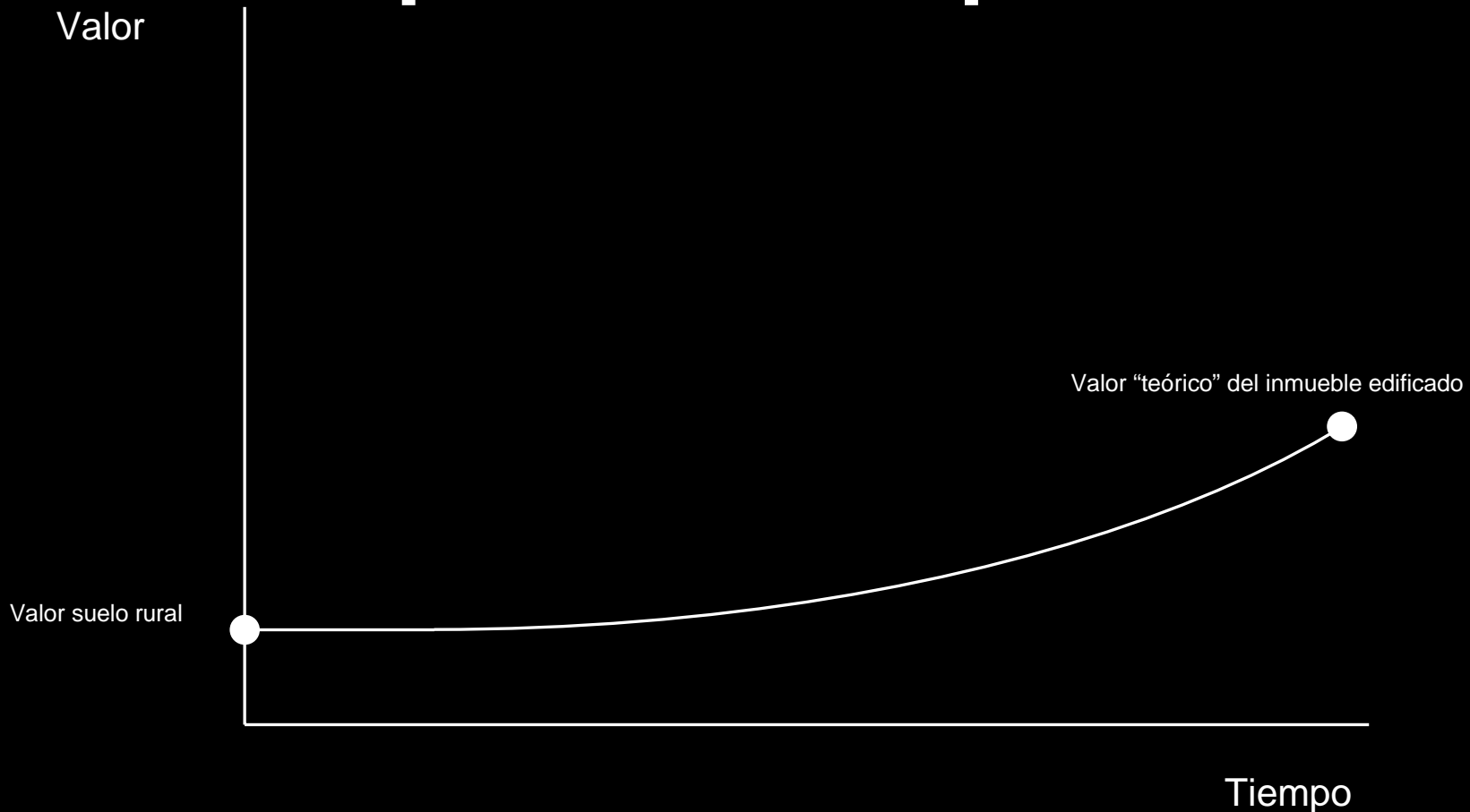


Aprovechamiento es predecir el futuro

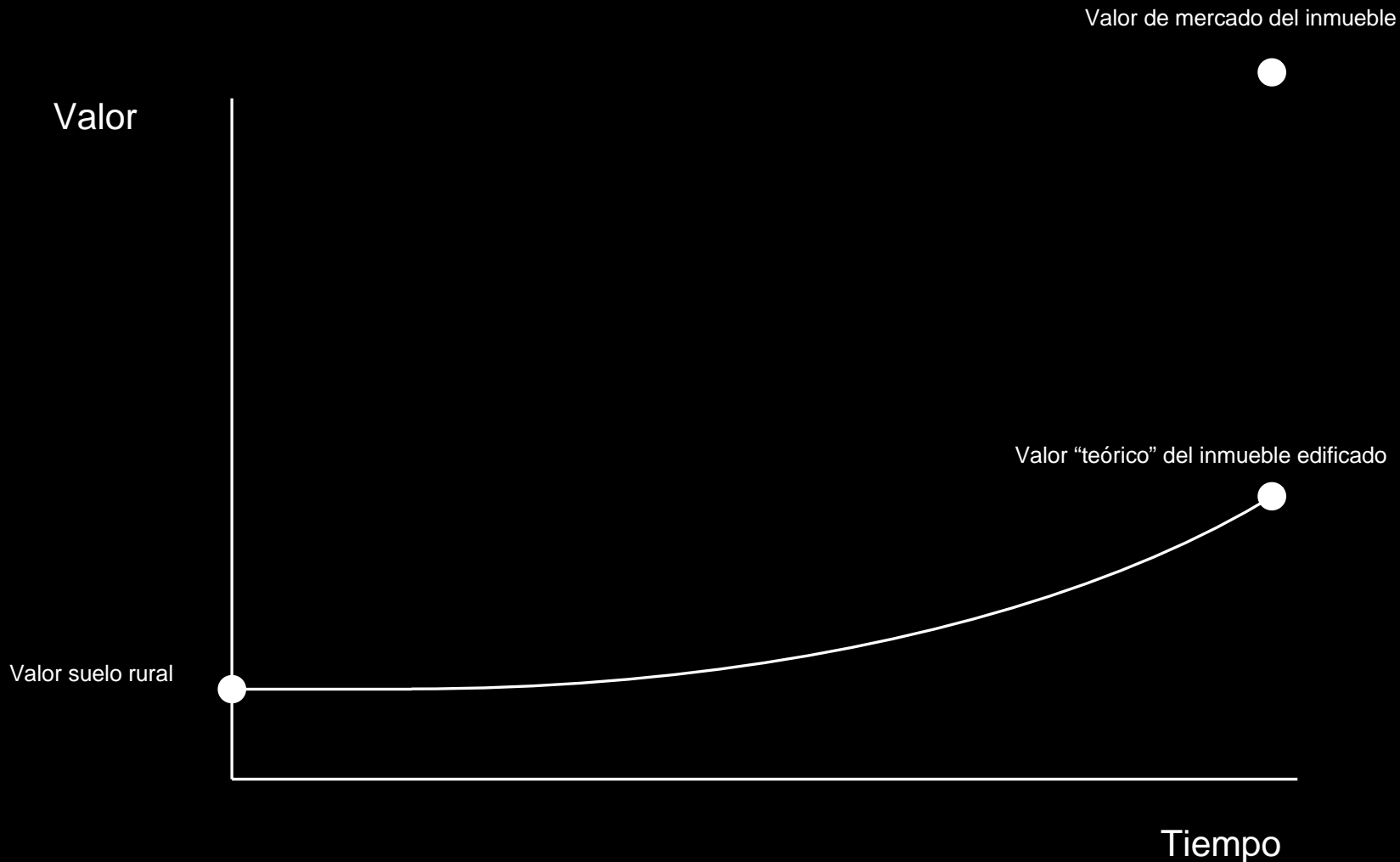


**... y el “valor residual como
corolario”**

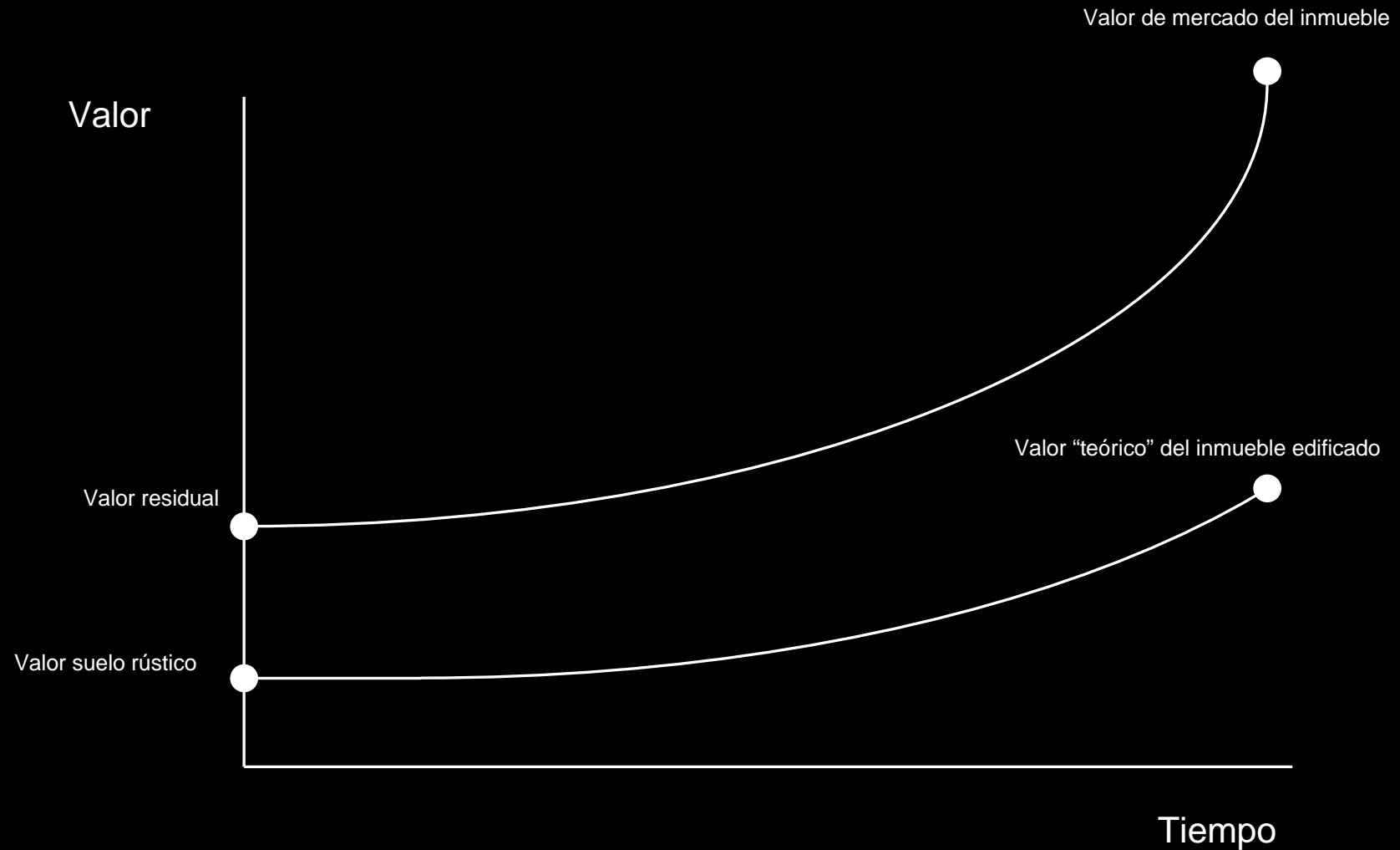
Lo razonable parece que sería que el valor del suelo rural fuera un componente del precio final



... pero la realidad es que es el valor de mercado del inmueble ...



... el que determina el valor del suelo



El método residual es un viaje en el tiempo



**... de la misma forma como el
aprovechamiento nos permite
conocer el valor futuro del inmueble,**



... que este bebé ...



... se convertirá en esta mujer

el método residual permite deducir el valor actual del suelo a partir de ese valor futuro



... y de esta mujer futura ...

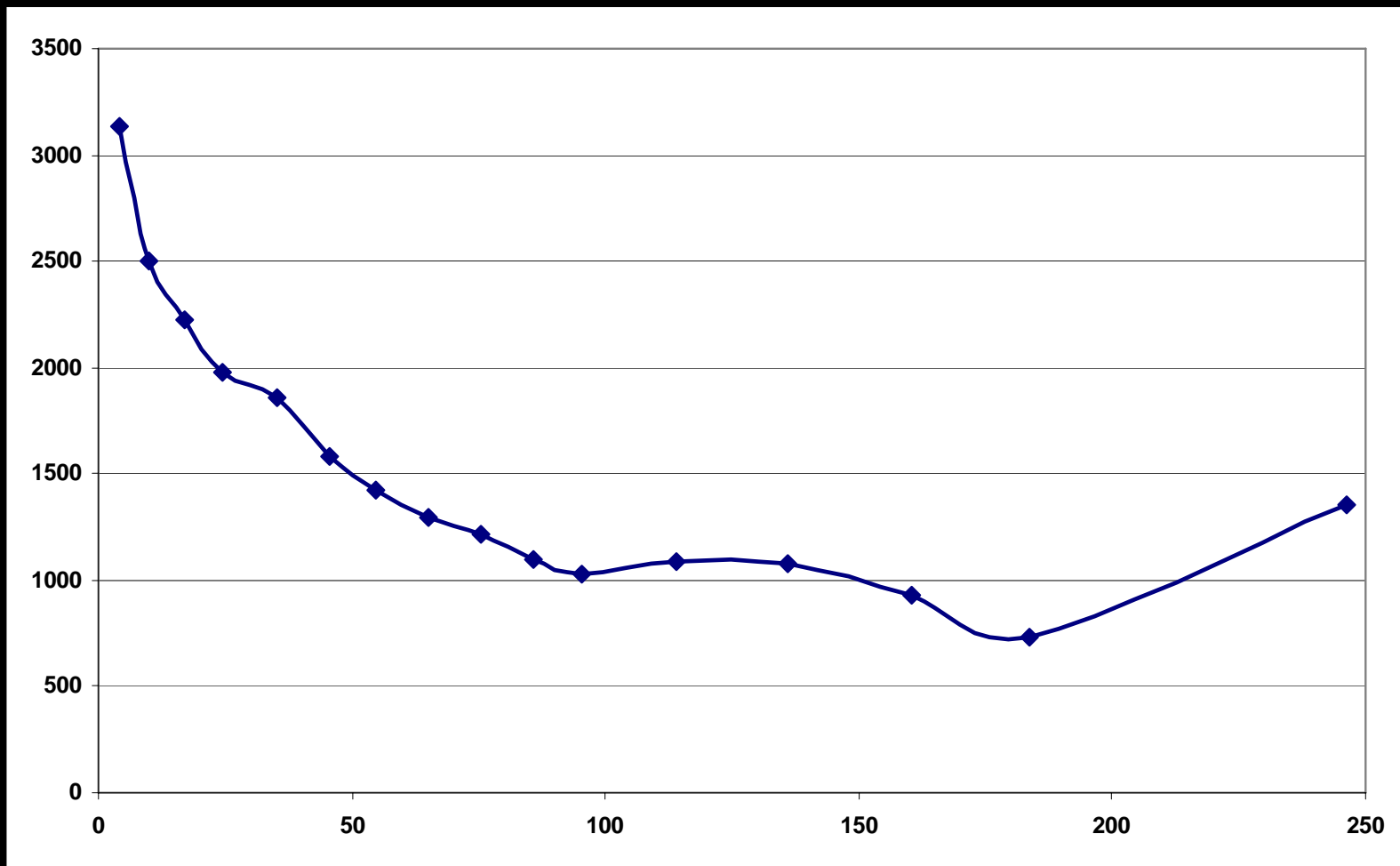


... “conocer” a qué niña corresponde

Un nuevo modelo

1. Un modelo basado en el “ser”, no el “devenir”
2. Un modelo en el que no se indemnice la plusvalía generada por el planeamiento urbanístico, el “existing value” en vez de el “market value”
3. En el que el suelo en situación de rústico se evalúe en función a su rentabilidad agraria (capitalización de rentas)
4. Y donde el suelo en situación de urbano se valore en función al valor de mercado derivado de su estado actual, no de las expectativas de su hipotética transformación urbana
5. Un modelo, en suma, en el que el “aprovechamiento” urbanístico resultante del planeamiento no sea apropiado privadamente, sino que redunde en beneficio de la sociedad

Los precios no se forman de la “periferia” al “centro” sino del “centro” a la “periferia”



Precios de la Vivienda AMB. Ministerio de la Vivienda – CPSV 2004

El teatro de Harvey

